Gregory B. Hardcastle, C.P..A.

TASADOR DEL CONDADO DE TULARE

Tulare County Civic Center
Visalia, California 93291
559/733-6361

INFORMACIÓN PARA DUEÑO DE PROPIEDAD DEL CONDADO DE TULARE

INTRODUCCION

La aprobación del Artículo XIII A (Proposición 13) por los electores en 1978 trajo cambios significantes en la administración de impuestos de propiedades. Llegó a ser imperativo que todas las fuentes de ingresos fueran administradas lo más eficiente y justo posible dentro de las restricciones establecidas por la Constitución, la legislatura, las reglas del Consejo Estatal, y los fallos del tribunal.

La Proposición 13 significantemente alteró el programa de valorización de propiedades del Tasador del Condado. En lugar de valorizar todos las propiedades periódicamente de acuerdo con un plan cíclico, el Tasador solo puede volver a valorizar bienes raíces si es que ha habido un cambio en el derecho de propiedad como se define por la legislatura. Una propiedad nuevamente construída se valoriza a partir de la fecha en que se termina la construcción (o construcción en progreso a partir del 1º de enero). Esta desviación del plan ordenado que prevaleció antes de 1978 le impone tareas adicionales al Tasador y seriamente afecta la cantidad de trabajo y normas de ejecución que prevalecieron en años anteriores.

La implementación de la Proposición 13, legislación complicada en efecto, fallos recientes del tribunal, gran cambio de personal con experiencia, reducciones del personal permanente y dueños de propiedades no informados son factores mayores que contribuyen en convertir al sistema local de impuestos de propiedades sumamente difícil para administrar. La importancia contínua de un sistema justo de impuestos de propiedades requiere buenas prácticas de valuación, administración eficiente, entendimiento público y conformidad total con la ley. Nosotros en la Oficina del Tasador estamos obrando deligentemente para servir al público en una forma justa y eficiente para así asegurar que el público tenga confianza en nuestro sistema local de impuestos de propiedades.

GREGORY B. HARDCASTLE
TASADOR DEL CONDADO DE TULARE

EL TASADOR

El tasador tiene la responsabilidad de descubrir y evaluar toda propiedad dentro del Condado según lo exija la ley. El Tasador tiene que producir y entregar una lista de valuación para el 1º de julio de cada año. La Lista de Valuación se convierte en la base sobre la cual se imponen los impuestos de propiedad, se cobran y distribuyen a las ciudades, condado y distritos especiales para proveer fondos a servicios gubernamentales.

El Tasador:

- Valoriza todos los bienes raíces y propiedades personales imponible.
- Lleva a cabo la auditoría de entidades que estén realizando negocio en el Condado.
- Procesa todas las exenciones en el Condado.
- Establece y mantiene un juego de aproximadamente 5000 mapas con propósitos de valuación, delineando toda parcela de tierra en el Condado. Estos mapas de parcelas sirven como la base para la valuación de bienes raíces en el Condado de Tulare para aproximadamente 125,000 parcelas. Estos mapas son actualizados contínuamente para reflejar nuevas subdivisiones y deslindes. Estos mapas están disponibles para ser repasados y se pueden comprar en la Oficina del Tasador.
- Provee un servicio de información al público para ayudarle a los contribuyentes con preguntas sobre sus propiedades y las prácticas de valuación.

Contrario al sentido popular, el Tasador no :

- Fija las tasas de impuestos de propiedades.
- Calcula los cobros de impuestos de propiedades.
- Envía los cobros de impuestos.
- Establece leyes de impuestos de propiedades.
- Cobra impuestos de propiedad.
- Registra una deuda por retraso de impuesto de propiedades.

Para establecer el valor de cualquier parcela de propiedad, el Tasador quizá necesite saber el precio de compra (si alguno), los precios de venta de propiedades similares, lo que cueste para reemplazarla, que renta pueda ganar, cuánto cuesta para repararla y mantenerla en reparación y otros datos que affectan la reparación, y toda persona que tenga interés beneficial/legal en las propiedades.

PROPOSICION 13

Aprobada por los electores en junio, 1978, la Proposición 13 cambio considerablemente la contribución de impuestos de bienes raíces en California. Como un resultado de esta enmienda Constitucional, el año 1975-76 sirve como base original del valor del mercado para valuaciones de bienes raíces individuales.

- La cantidad máxima de impuestos de propiedades no debe exceder el 1% del valor de valorización de las propiedades, más cualesquier bonos o cuotas aprobadas por los electores.

- Bienes raíces solamente se pueden evaluar de nuevo al haber un cambio en el derecho de propiedad o nueva construcción. Propiedades personales de negocio, barcos y aviones, y ciertas propiedades restrignidas están sujetos a valorización anual.

- A excepción de estas dos instancias, ningún aumento en el valor de valuación de cualquier bienes raíces puede exceder 2% anualmente, no obstante la tasa de inflación.

VALUACION SUPLEMENTAL(El Proyecto de Ley del Senado 813-Julio, 1983)

La ley estatal requiere que la Oficina del Tasador valorize la propiedad de nuevo al haber un cambio en el derecho de propiedad o al cumplimiento de nueva construcción. La Oficina del Tasador tiene que emitir una valuación suplemental que reflexione la diferencia entre el valor de valuación anterior y la valuación nueva. Esta diferencia en valor es prorrateada basado en el número de meses restantes en el año fiscal, terminando el 30 de Junio. (Generalmente, Valuaciones Suplementales no se toman en cuenta en los tratos de plica, pero el dueño nuevo de la propiedad debe de enterarse del proceso de valuacion suplemental.)

VALUACION SUPLEMENTAL (continuado)

Esto es además del cobro de impuestos regular. Los avisos de valuaciones suplementales se envían a los dueños de propiedades antes que se emita el cobro de impuestos. El dueño tiene el derecho de presentar una solicitud para apelar dentro de 60 días a partir de la fecha del aviso. Debido a ramificaciones legales y de cantidad de trabajo, normalmente se lleva varios meses para producir un cobro de impuestos suplemental. Si usted adquiere una parcela de bienes raíces o añade mejoras a bienes raíces después del 1º de enero y antes del 31 de mayo, usted recibirá dos (2) cobros.

CAMBIO PRELIMINAR DE INFORME DE DERECHO DE PROPIEDAD

La ley estatal requiere que el dueño de propiedad presente este formulario con el Archivero del Condado cuando esté registrando ciertos documentos. Si este formulario no se presenta, el Archivero cobrará una cuota de registro adicional de $20.00 se hayan pagado. Este informe se requiere por la ley aún cuando los $20.00 se hayan pagado. La información provista en este formulario por el dueño de propiedad le ayuda al Tasador y no es un documento público. Falta de proveer al Tasador con el reporte resultara en una multa sustancial.

PROPIEDAD PERSONAL DE NEGOCIO

No al igual que bienes raíces, propiedad personal de negocio se valoriza anualmente. Los dueños de todos los negocios tienen que presentar una declaración de propiedad cada año detallando los costos de todos los abastos, equipo, y aparatos en cada localidad. Aunque usted quizá ya no sea el dueño del negocio, se le requiere completar la declaración de propiedad de negocio e informarle del nuevo dueño al Tasador. Si usted es dueño del equipo el 1º de enero, ésta es imponible a usted. (Inventario de negocio es exento de los impuestos.) Si el equipo está fuera en arrendamiento o en alquiler en el 1º de enero, es reportable e imponible. Si usted recibe una declaración de propiedad del Tasador y/o tiene arriba de un costo de $30,000 en su equipo y/o abastos, se le exige por ley presentar una declaración de propiedad. Si usted manda una copia duplicada de su declaración de propiedad junto con un sobre con remite de si mismo y con timbre, le indicaremos los valores de su declaración y se lo regresaremos.

MARINA Y AERONAVE

Barcos y aviones son imponibles y valorizadas anualmente. Su valor se determina al repasar el precio de compra y las ventas de barcos y aviones comparables, libros azules, y guías provistas por el Consejo Estatal de Igualización. Información sobre su ubicación y derecho de propiedad se obtiene del Departamento de Vehículos Motorizados, Guardacostas de los Estados Unidos, la Administración Federal de Aviación, gerente de aeropuerto e inspecciones en el sitio.

CASAS MOVILES

Todas las casas moviles compradas después del 30 de junio, 1980 y aquellas con cimientos permanentes, están sujetas a impuestos de propiedad. Al igual que con bienes raíces, el valor tasado sobre casas moviles no se puede aumentar por más de un 2% anualmente, a menos que haya un cambio en el derecho de propiedad o nueva construcción. Las casas moviles compradas antes del 30 de junio, 1980 generalmente no están sujetas a impuestos de propiedad. Estas deben contar con licencia, que está bajo la jurisdicción del Departamento Estatal de Viviendas y Desarrollo Comunitario. Se puede comunicar con ellos (libre de cuota) al 1-800-952-8356. Una vez que una licencia no se haya renovado, la casa móvil queda sujeta a impuestos de propiedad. Si una casa movil es destruida por un desastre, entonces hay provisiones legales disponible para aliviar un injusto cobro de impuestos.

APELACIONES DE VALUACION

Las diferencias sobre la valuación de propiedad se manejan por el Consejo de Apelaciones de Valuaciones. Este es un consejo independiente compuesto de tres ciudadanos particulares (y dos alternantes) nombrados por el Consejo de Supervisores del Condado. Ellos consideran toda la evidencia presentada por el dueño de propiedad y la Oficina del Tasador en una audiencia formal. El Consejo de Apelaciones luego determina el valor de la propiedad en cuestión. Las apelaciones sobre valuaciones regulares se tienen que presentar entre el 2 de Julio y el 15 de Septiembre. Las apelaciones sobre valuaciones suplementales se tienen que presentar dentro de 60 días a partir de la fecha en el aviso suplemental. La Oficina del Tasador siempre está dispuesta intentar de remediar disputas de valor, pero usted tiene que venir a nuestra oficina o llamar para así traer el asunto a nuestra atención.

TODAS LAS SOLICITUDES PARA APELACION DE VALUACIONES SE TIENEN QUE PRESENTAR A

OFICINA DE CONSEJO DE SUPERVISORES
EDIFICIO DE ADMINISTRATION, CENTRO CIVICO DEL CONDADO
VISALIA CA 93291 Teléfono: (559) 733-6271

THE CLERK OF THE BOARD OF SUPERVISORS
ADMINISTRATION BUILDING, COUNTY CIVIC CENTER
VISALIA CA 93291 Teléfono: (559) 733-6271

ACTA WILLIAMSON (Preserva Agrícola)

El acta de conservación de Tierra de California de 1975, comunmente nombrado como el Williamson Act, es una medida de alivio de impuestos para dueños de terreno agrícola. El Acta le permite a dueños de terreno, cuyo terreno se usa para agricultura, firmar un contrato con el Condado garantizando que el terreno continuará en agricultura por un plazo de por lo menos 10 años. En cambio por esta garantía, el Tasador anualmente valoriza el terreno y las mejoras que se estén cosechando en el Actra usando una proposición restringida de ingreso en lugar del valor de mercado. El agricultor recibe el beneficio de ser tasado sobre el valor que sea más bajo del total del valor del año base, valor actual de mercado, o valor restringido (Preserva Agrícola). Generalmente, esto significa que los impuestos para el agricultor son reducidos, algunas veces significantemente. Usted tiene que solicitar al Departamento de Planeación del Condado de Tulare para el 15 de octubre para recibir beneficos del Williamson Act para el siguiente año de impuestos si desea poner su propiedad agrícola en Preserva Agrícola. La Oficina del Tasador exigirá que usted anualmente reporte los datos pertinentes a sus parcelas agrícolas por medio de un Cuestionário de Preserva Agrícola.

EXENCIONES, EXCLUSIONES Y ALIVIO DE IMPUESTOS

EXENCIONES DE DUEÑOS DE CASA: Si usted es dueño de una casa y la ocupa como su lugar principal de residencia el 1º de enero, usted puede solicitar una exención de $7,000 de su valor tasado. Dueños de propiedad nuevos automáticamente recibirán una solicitud de exención. Las Exenciones de Dueño de Casa quizá también apliquen a la valuación suplemental si la propiedad no ha recibido la exención en la Lista de Valuación previa.

EXENCIONES INSTITUCIONALES: Propiedad que se use exclusivamente para una iglesia, colegio, cemeterio, museo, escuela o biblioteca califica para una exención. Propiedades que son de derecho y uso exclusivamente por una corporación no lucrativa religiosa, de caridad, cientifica, u hospital también son elegibles. Para poder calificar para condición exenta, la organización tiene que presentar una exención con la Oficina del Tasador.

EXCLUSION DE PADRE/NIÑO: (Proposición 58) El traslado del lugar principal de residencia entre padres y niños (y el traslado de hasta $1 Millón de cualesquier otros bienes raíces entre padres y niños) también se excluye de ser valorizada de nuevo si se presenta una solicitud a tiempo. Las solicitudes están diponibles al escribir o llamar a la Oficina del Tasador. La exclusion debe ser archivada en un plazo de tres años de cuando la propiedad cambia de dueños.

EXCLUSION DE NUEVA VALUACION PARA ANCIANOS: (Proposición 60) Los dueños pueden evitar aumentos de impuestos de propiedad cuando vendan su casa existente y compren o construyan una casa substituta bajo ciertas circumstancias. Primero, el solicitante o esposa tiene que tener 55 años de edad o más, y la propiedad tiene que ser el lugar principal de residencia. Además, existen límites sobre el valor de la casa substituta. La nueva residencia tiene que ser valorizada por el Tasador a menos del "largor del brazo" del precio de venta de la casa anterior para poder calificar. La residencia substituta tiene que haberse comprado después del **6 de Noviembre, 1986** y dentro de dos años de la venta de la propiedad original. Ambas la original y la propiedad substituta tienen que ser elegibles para Exención de Dueño de Casa y estar ubicadas dentro del Condado de Tulare. Formularios de solicitud están disponibles en la Oficina del Tasador.

EXENCION DE VETERANOS: Para poder ser elegible para exención de Veteranos, un veterano soltero no puede tener bienes valorizados arriba de $5000. Un Veterano casado (o una viuda de un Veterano no casada) no puede tener bienes valorizados arriba de $10,000.

EXCLUSION DE CONSTRUCTOR: Esta es una exclusión para nueva construcción de la valuación suplemental. La propiedad se debe tener para venta y el constructor tiene que presentar el formulario de reclamo necesario con el tasador **antes de o dentro de 30 días** del comienzo de construcción. Si el formulario no se presenta, una valuación suplemental se hace al constructor al terminar la construcción. Si el formulario se presenta, una valuación suplemental no se hace hasta que la propiedad se venda al nuevo dueño. De otra manera, el valor de la propiedad se indicará en la Lista de Valuación regular del 1º de enero. Una multa substancial y rechazo de la exclusion puede resultar si el contractista abusa de los requisitos de la exclusion.

ALIVIO POR DESASTRE: Si una calamidad mayor tal como un incendio o inundación daña o destruye su propiedad, notifíquele a la Oficina del Tasador para que el valor de la propiedad destruída se pueda quitar de su valorización. Si usted construye de nuevo una estructura equivalente en una manera oportuna, la propiedad retendrá su valor previo para propósitos de valuación. Tiene usted 180 dias despues de la calamidad para solicidar el formulario. Debe de haber por lo meños $5000 de daños para calificar. Cualquier reduccion sera prorrateada para el resto del año fiscal terminando el 30 de Junio o cuando el daño se corrija, cualquiera occura primero.

FECHAS IMPORTANTES PARA DUEÑOS DE PROPIEDAD

enero 1	: La fecha del embargo para la valuación de propiedad Para la lista de valuación regular aplica a partir de las 12:01 a.m. en el primer día de enero de cada año.
febrero 15	: Vencimiento del plazo legal para presentar reclamos de exenciones por Bienestar, Cemeterio, y exenciones de Colegio.
febrero 15	: Vencimiento de plazo para presentar exenciones de Iglesia y Relgiosas.
febrero 15	: Vencimiento de plazo para presentar exenciones de Veteranos y Dueños de Casa.
abril 1	: Fecha de vencimiento para declaraciones de propiedad de negocio.
abril 10	: Vencimiento de plazo para el pago de la seguna instalación del los impuestos de propiedad garantizada.
julio 1	: Lista de Valucación entregada por el Tasador al Auditor del Condado.
2 de julio hasta el 15 de septiembre	: El Consejo acepta peticiones para audiencias del Consejo de Apelaciones de Tasaciones para el “plazo de valuación” normal.
agosto 31	: Vencimiento de plazo para pagos de impuesto de propiedad no garantizada.
deciembre 1	: Vencimiento de plazo para presentar exenciones tardes de Dueños de Casa y Veteranos para calificar para una exención parcial.
deciembre 10	: Vencimiento de plazo para el pago de la primera instalación de impuestos de propiedad garantizada. (Otros plazo de pagos quizá apliquen para Valuaciones Suplementales y Valuaciones de Escape).

✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰

Este folleto ha sido preparado por su Tasador del Condado, un oficial electo, y se intenciona como una guía general. Para mayor informatión específica comuniquese con nuestra oficina en:

GREGORY B. HARDCASTLE, TULARE COUNTY ASSESSOR
221 S. MOONEY BLVD. ROOM 102 E; VISALIA CA 93291
Teléfono: (559) 733-6361

TODAS LAS DECLARACIONES EN ESTE PAMFLETO SON PRECISAS A PARTIR DE LA FECHA DE IMPRENTA, JUNIO 2002.

✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰✰

DEFINICIONES DE TERMINOS PARA AYUDARLE A USTED

VALOR COMPLETO DE DINERO EN EFECTIVO: Si usted era dueño de su propiedad antes del 1º marzo, 1975, el valor "completo en efectivo" será el valor de año base de 1975 establecido por el Tasador antes del 30 de junio, 1980 aumentado por un 2% por año de acuerdo con la Proposición 13. Si usted adquirió o construyó la propiedad desde el 1º de marzo, 1975, el valor "completo en efectivo" es el valor al tiempo que usted tomó título o terminó la construcción, más un 2% cada año de ahí en adelante.

AÑO BASE: El año de valuación 1975-76, sirve como el año base original. De ahí en adelante, cualesquier año de valuación en el cual los bienes raíces, o una porción de estos, se compra, se construye nuevamente o cambia de derecho de dueño se convertirá en el año base que se usará al determinar el valor completo para tales dichos bienes raíces o una porción de estos.

MEJORAS: Este es el valor de cualesquier edificios o estructuras que existan sobre el terreno sean nuevos o viejos. Las mejoras quizá también incluyan ciertos aparatos comerciales e industriales y algunas plantas agrícola comerciales o parras.

PROPIEDAD PERSONAL: Esto significa cualesquier propiedad que sea suya aparte de bienes raíces. Esto incluye aviones, barcos, propiedad de negocio, tal como abastos, muebles de oficina, manquinária y equipo.

PROPIEDAD GARANTIZADA: Propiedad sobre la cual los impuestos de propiedad son un embargo en contra de los bienes raíces.

PROPIEDAD NO ASEGURADA: Propiedad sobre la cual los impuestos no son un embargo sobre los bienes raíces (muebles de oficina, maquinária, equipo, barcos, aviones, etc.). Nota: El inventario de negocio es exento de impuestos. (Si el equipo se tiene para venta o arrendamiento en el curso regular de negocio, y está fuera en el primero de enero, este es imponible.)

TASA DE IMPUESTO: El Condado impone un impuesto de propiedad según el valor de la propiedad a una tasa igual a un porciento (1%) del valor total en efectivo. Además, la tasa incluirá una cantidad igual a la cantidad que se necesite para hacer pagos anuales por el interés y capital en bonos de obligación general u otros endeudamientos aprobados pro los electores antes de julio, 1978.

DEFINICIONES DE TERMINOS PARA AYUDARLE A USTED (continuado)

VALUACIONES ESPECIALES: Cargos directos contra propiedad que son incluídos en la cantidad total de su cobro de impuestos pero que no son impuestos de propiedad en el sentido de estar basados en la tasación del Tasador, tal como un cargo por servicio de alcantarilla. Sus impuestos se pueden aumentar de un año a otro, pero cualesquier aumento arriba de 2% quizá sea debido a un aumento de valuación especial.

CONTRATOS DE VENTA NO REGISTRADOS: Si adquiere bienes raíces por medio de un contrato de venta que no esté registrado, usted tiene que dar parte de esto a la Oficina del Tasador. En caso que descubramos un contrato no registrado, nosotros nos regresamos tan atrás como los estatutos permitan y registramos valuaciones escapadas.

NUEVA CONSTRUCCION - SIN INFORME: Si usted agrega mejoras de bienes raíces a su propiedad y no se le notifica al tasador (o por medio de permisos de construcción, carta, o declaraciones de negocio), al descubrirlo, se nos requiere regresarnos lo más que se permita por los estatutos y registrar valuaciones escapadas. Muchos descubrimientos se hacen al venderse la propiedad y la propiedad escapada se le impone al vendedor.

VALORES DE PROPIEDAD: Los valores son establecidos por uno o más métodos de valorización: estimación del costo de reemplazo, ventas del mercado, y/o proposición de ingreso. El precio de venta de una parcela de propiedad no necesariamente es el valor que nosotros le damos a la propiedad. Se nos requiere poner un valor justo sobre la propiedad basado en varios indicadores de valor y si es que si o no consideramos su adquisición como una transacción al “largor del brazo”.

SIGNICADO DEL EMBARGO DE LA FECHA DEL 1 DE ENERO: Los impuestos de propiedad se determinan a partir de la fecha del embargo. Ambos el valor de la propiedad y el dueño registrado son consideraciones importantes. En el Condado de Tulare, las valuaciones se registran al nombre del dueño registrado si se conoce, a partir del 1º de enero. Algunos cobros de impuestos (que son enviados por el Cobrador de Impuestos); sin embargo, no se envían al dueño registrado a partir del 1º de enero, pero son enviados al dueño registrado al tiempo que se produce el cobro fisicamente.

SIGNICADO DEL EMBARGO DE LA FECHA DEL 1 DE ENERO: (continuado)

Si usted adquiere propiedad, una compañía de plica normalmente maneja el registro del título y la prorratación de gastos, incluyendo los impuestos de propiedad, entre el comprador y el vendedor. El nuevo comprador debe estar al tanto de las implicaciones de impuestos de propiedad y hacer todo esfuerzo para asegurarse que los impuestos se paguen oportunamente aún cuando la propiedad no haya sido de él el 1º de enero. El cobro de impuestos quizá se haya enviado al dueño anterior, que a veces lo descarta. Si usted adquiere bienes raíces, se debe asegurar que la propiedad esté libre de una tasación de propiedad personal de negocio sobre ella (a través de la plica) si es que usted no está adquiriendo la personalidad del negocio con la parcela.

CAMBIO EN DERECHO DE PROPIEDAD:

Un traslado del derecho del uso beneficial presente de bienes raíces que es considerablemente igual al valor de interés de posesión, o sea que el traslado sea voluntario, involuntario o por operación de ley. Traslados incluyen regalos, transferencias, herencias, cambios de acciones de corporación y sociedad, acuerdos de lindes, arrendamientos, y otras formas. [§462(a)(2), Título 18, Código de Regulaciones de California.]

REGISTORS CONFIDENCIALES: Registros de Valorización, Declaraciones de Propiedad, Declaraciones de Cambio en Derecho de Propiedad, documentos que incluyan números de Seguro Social, Cuestionarios de Datos de Mercado, y datos de Auditoría.

TARJETAS DE NOTIFICACION DE VALOR: Solamente se envian por la Oficina del Tasador si hay algún cambio en el valor mayor de 2% sobre aquel del año previo.

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆*
NOSOTROS TRABAJAMOS PARA EL DUEÑO DE PROPIEDAD EN EL CONDADO DE TULARE Y DESEAMOS ASEGURARLE UNA PROPOSICION JUSTA, OBJETIVA, Y PROFESIONAL DE LOS VALORES DE SU PROPIEDAD. EN CASO QUE USTED PIENSE QUE NO SE LE HA DADO UN VALOR JUSTO A SU PROPIEDAD, ES SUMAMENTE IMPORTANTE QUE USTED SE COMUNIQUE CON NUESTRA OFICINA PARA QUE NOSOTROS PODAMOS REMEDIAR UNA SITUACION INJUSTA EN CASO EXISTA ALGUNA.
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆